

## **Begründung**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 02.084 – Marker Depot –**

#### **1. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan 02.084 – Marker Depot – ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 12.12.2001 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan weist für die gesamte Fläche ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Baugrenzen und Stellplätzen aus. Das Eckgrundstück an der Marker Dorfstrasse und der Ruhr – Lippe – Eisenbahntrasse, das gleichzeitig auch Nahtstelle zum alten Dorfkern des Ortsteiles Mark ist, soll die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers für dieses Gebiet möglich machen.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hamm, Flur 18 und umfasst den Bereich zwischen:

- Nordgrenze der Trasse der Ruhr – Lippe – Eisenbahnlinie (Flurstück 1183),
- Nordostgrenze des Flurstücks 421 (Marker Dorfstraße),
- der Südost- und Südgrenze des Karl-Mecklenbrauck-Weges
- und der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1525

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,8 ha.

#### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung**

Ziel ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Wohngebietes mit familienfreundlichen Baugrundstücken, sozialer Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und großzügigen öffentlichen Grünflächen. Der Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot – setzte im Eingangsbereich des Bebauungsgebietes fest, ein Nahversorgungsangebot unterzubringen, das sich städtebaulich und planungsrechtlich in die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes einfügt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben die weiteren Projektentwicklungen ergeben, dass für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes, mit dem in einem WA-Gebiet geltenden Bestimmungen zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche, kein Betreiber gewonnen werden konnte. Ein Interesse dagegen besteht an der Errichtung eines Lebensmitteldiscountbetriebes (ca.. 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einem ergänzenden Nahversorgungsangebot (ca. 320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), z.B. Backshop und Getränkemarkt sowie kleinere Geschäfte.

Dieses Sortimentangebot ist in unmittelbaren Wohnbereich, des Stadtteils Mark, nicht vorhanden. Weitere Wohnbereiche Ostenallee/Ludwig-Teleky-Straße, Knappenstraße/Am Huckenholz und Heithofer Allee/Wittmannstraße/Reiherstraße/Papenweg sind ohne wohnungsnaher Versorgungsmöglichkeit. Durch bestehende Fuß- und Radwege ist eine ausreichend gute Erreichbarkeit, des neu geplanten Standorts gegeben. Dieses ergänzende Nahversorgungsangebot ist aus städtebaulicher Sicht für diesen Bereich sinnvoll. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Planung in diesem Bereich, von vornherein eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen hat und daher die Inhalte und Auswirkungen der geplanten Änderung begrenzt sind.

Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamm ist der Standort bestätigt worden.

#### **4. Planungsgrundlage**

### **Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan wurde die Fläche als ein Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Somit werden durch die Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

### **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hamm entspricht nicht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (173. Änderung des FNP).

## **5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes**

### **Städtebaulichen Strukturen**

Die Fläche des Marker Depot liegt inmitten des Siedlungsgebietes und wird von den Wohnquartieren der Ostenallee/Ludwig-Teleky-Straße, Knappenstraße/Am Huckenholz und Heithofer Allee/Wittmannstraße/Reiherstraße/ Papenweg umgeben. Dieses ergänzende Nahversorgungsangebot ist aus städtebaulicher Sicht für diesen Bereich sinnvoll, da dort entsprechende Versorgungsangebote fehlen.

### **Altlasten**

Der Bereich ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm mit der Bewertung: "nutzungsbezogen saniert" registriert. 1995 wurden auf der Fläche Kontaminationen durch PCB (möglicherweise Leckage an der ehem. Trafostation) festgestellt. In den Jahren 2000/2001 wurde das gesamte Bodenmaterial ausgekoffert und zu der Deponie Datteln gebracht. Hiernach wurde neuer Boden (feinsandige Schluffe) aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bönen aufgebracht.

Eine Gefährdung über die Gefahrenpfade Boden-Mensch, bzw. Boden-Pflanze-Mensch und Grundwasser ist nicht gegeben.

### **Denkmalschutz**

Erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Baudenkmäler sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden. Sofern Bodendenkmäler bei den Bauarbeiten gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Funde dem Amt der Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Tage im unveränderten Zustand zu erhalten (vgl. Hinweis dem B-Plan).

## **6. Planungsinhalt**

### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Geplant ist ein 1- bis 2-geschossiges Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 8,0 m. Die Baukörper sind so anzuordnen, dass die angrenzenden Wohnbebauung durch Anlieferung und Betrieb des Einkaufszentrums in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt wird. Die maximale Verkaufsfläche des Gesamtkomplexes beträgt insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> in baulicher und funktionaler Einheit. Da gemäß §4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ein Lebensmittel-Einzelhandel in dieser Größe nicht zulässig ist, ist für eine weitere Planung die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig.

Eine konkrete Planung des Interessenten sieht einen Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> vor. Die L-förmige Baukörperanordnung soll eingeschossig sein und die verschiedenen Nutzungen, wie Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt, Back-Shop und kleinere Dienstleistungsunternehmen beherbergen.

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan werden, um diese Ansiedlung zu ermöglichen, in dem genannten Bereich im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB von Allgemeinem Wohngebiet in Sondergebiet geändert.

Gemäß §11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Sonstiges Sondergebiet – ist die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung dieses Gebiet darzustellen und festzusetzen. Um eine andere als die gewünschte Nutzung auszuschließen, setzt der Bebauungsplan (1. Änderung) hier fest:

Sondergebiet – Lebensmittel-Einzelhandel (maximale Verkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup>, hiervon max. 750 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscountmarkt; ebenfalls zulässig sind Dienstleistungsbetriebe).

Die textlichen Festsetzungen werden bezüglich des entfallenden WA<sub>6</sub>-Gebietes in SO-Gebiet geändert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung bleibt bestehen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die festgesetzte maximale Trauf- und Gebäudehöhe so begrenzt, dass sich das Vorhaben in die vorhandene bzw. geplante städtebauliche Struktur einfügt.

### **Bauweise**

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche die Errichtung von Einzelkörpern mit einer maximalen Länge von hier 60 m zulässt. Damit soll dem Nahversorgungszentrum ein angemessener baulicher und betriebstechnischer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Die überbaubaren Flächen werden durch vordere, seitliche und hintere Baugrenzen definiert.

Aus Sicherheitsgründen wird zwischen der Eisenbahntrasse und dem Baugrundstück eine Einfriedung empfohlen, um die Querung der Streckengleise durch Fußgänger oder Radfahrer zu vermeiden. Daher bedarf es im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren der Abstimmung mit dem Regionalverkehr Ruhr-Lippe.

## **6.2. Verkehrskonzept**

Die äußere Erschließung verläuft über die bestehenden Straßen Marker Dorfstraße, Reiherstraße und Papenweg. Die innere Erschließung erfolgt über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Karl-Mecklenbrauck-Weg, an den ein System von verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und –stichen anknüpft.

Die Erschließung des Nahversorgungsmarktes wird über einen im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtsbereich geregelt. Die Anlieferung soll an der nördlichen Grundstücksgrenze liegen.

## **6.3. Stellplätze**

Für das Nahversorgungszentrum sind die erforderlichen Kundenstellplätze westlich der überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Stellplatzanlagen sind einheitlich zu gestalten und pro 6 Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

## **6.4. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltung der unbebauten Flächen soll einheitlich mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Höhe der Gebäudefassaden nicht überschreiten.

## **7. Verkehrliche Auswirkungen**

Die Änderung bewirkt keine zusätzlichen Belastungen für das Wohngebiet und die angrenzenden Wohnbereiche durch Verkehr. Die unmittelbare, wohnungsnaher Anordnung des Lebensmitteldiscountmarktes wirkt sich positiv auf die Infrastruktur des Wohngebietes aus. Bestehende Fuß- und Radwege und die Schaffung von neuen Fuß- und Radwegen sorgen für eine direkte und sichere Erreichbarkeit des neugeplanten Standorts.

## **8. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem gemäß dem Entwässerungsentwurf Marker Depot vom 15./20.11.01, angezeigt am 07.01.02 der Bezirksregierung Arnsberg (Az. 54.7-2.2/915/04.01). Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Mattenbecke geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über im Baugebiet verlegte Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken (RRB) "Am Hagenkamp" und von dort gedrosselt über einen Regenwasserkanal in die Geithe eingeleitet.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Fläche im Bereich der Stellplatzanlagen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken unterirdisch) kann durch die Verlegung des RRB-Standortes entfallen. Für die vorhandene Trasse des Regenwasserkanals einschließlich Sandfangbauwerk/Dükeroberhaupt wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm festgesetzt.

## **9. Immissionsschutz**

Aufgrund der Nähe zum Karl-Mecklenbrauck-Weg sowie der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse, sind für zugewandte Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Für diese Fassadenbereiche (Lärmpegelbereich III) werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 passive Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Mindestwerten für das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109) festgesetzt.

Ob und inwieweit auf Grund der umliegend vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung für das Vorhaben emissionsbeschränkende Maßnahmen erforderlich werden, ist anhand konkreter Planunterlagen abschließend im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren zu prüfen

## **10. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG**

### **10.1. Merkmale des Vorhabens**

#### **10.1.1. Größe des Vorhabens**

das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hamm, Flur 18 und umfasst den Bereich zwischen:

- Nordgrenze der Trasse der Ruhr – Lippe – Eisenbahnlinie (Flurstück 1183),
- Nordostgrenze des Flurstücks 421 (Marker Dorfstraße),
- der Südost- und Südgrenze des Karl-Mecklenbrauck-Weges
- und der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1525.

Die Größe des Eckgrundstückes beträgt 0,8 ha.

#### **10.1.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

1995 wurde für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – ein städtebauliches Konzept zur Neunutzung der Fläche aufgestellt. Dabei wurde das Gelände untersucht und festgestellt, dass auf der Fläche, verursacht durch die Altnutzung, Kontaminationen durch PCB (möglicherweise Leckage an der ehem. Trafostation) vorliegen.

In den Jahren 2000/2001 wurde das gesamte Bodenmaterial ausgekoffert und zu der Deponie Datteln gebracht. Aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bönen wurde ausschließlich neuer Boden (feinsandige Schluffe) eingebracht.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Kataster über alllastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm die Fläche als „nutzungsbezogen saniert“ registriert.

### Boden, Natur und Landschaft

Der ursprüngliche Bestand von militärisch genutzten Gebäuden ist bereits 1991 und im Laufe der jetzigen Umnutzung des Geländes entfernt worden. Nach der vollständigen Entsorgung der belasteten Böden wurde das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – entwickelt und erschlossen. Es sind bereits einzelne Wohneinheiten geplant und realisiert.

Ziel ist die Entwicklung eines gut durchgrüntes Wohngebietes mit familienfreundlichen Baugrundstücken, sozialer Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und großzügigen öffentlichen Grünflächen. Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot – war für das Grundstück im Eingangsbereich Karl-Mecklenbrauck-Weg / Marker Dorfstraße ein Nahversorgungszentrum vorgesehen.

Aufgrund der fortlaufenden Projektentwicklung soll nun ein Lebensmitteldiscountbetrieb (zulässig max. 750 m<sup>2</sup> / geplant 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und mehrere ergänzende Einzelhandelsnutzungen im Lebensmittelfrischsegment sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe realisiert werden. Dieses ergänzende Nahversorgungsangebot mit dem vorgesehenen Sortimentangebot ist aus städtebaulicher Sicht für diesen Bereich sinnvoll. Die angestrebte Verkaufsfläche überschreitet jedoch die in einem WA-Gebiet geltenden Bestimmungen zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche. Um diese Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes dieser Fläche eine Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel zu gewiesen.

Geplant ist ein 1- bis 2-geschossiges Gebäude mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt und durch die Baugrenzen definiert. Das SO-Gebiet ist in abweichender Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,6 geplant. Eine Überbaubarkeit und Versiegelung der Fläche ist damit auf bis zu 4.800 m<sup>2</sup> realisierbar. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 BauNVO bis zu 50% jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 also bis 6.400 m<sup>2</sup> möglich.

Die erforderlichen Stellplätze werden westlich der überbaubaren Fläche festgesetzt und müssen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Die Stellplatzanlagen sind einheitlich zu gestalten und je 6 Stellplätze ist ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### Wasser

Es sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden.

Der durch ein Baugrundgutachten ermittelte Grundwasserstand liegt im Plangebiet in einer Höhe von 63,50 m bis 61,00 m über NN. Der Grundwasserstand liegt damit etwa 0,5 m bis 3,00 m unter dem Geländeniveau der geplanten Ausbauhöhe, und ist kartiert mit +/- radialsymmetrischer Grundwasserfließrichtung.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundsituation (Durchlässigkeitsbeiwert / Grundwasserschutz) nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird über im Baugebiet verlegte Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken (RRB) „Am Hagenkamp“ und von dort gedrosselt über einen Regenwasserkanal in die Geithe eingeleitet.

### **10.1.3. Abfallerzeugung**

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – war für das Eckgrundstück zwischen Marker Dorfstraße und Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse ein Nahversorgungsmarkt vorgesehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel vor. Die maximale Verkaufsfläche ist auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Während der Baumaßnahme kann es zu einer erhöhten Abfallerzeugung kommen. Da die Erschließung und Versorgung bereits realisiert ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich Beeinträchtigungen auf das Vorhabengebiet beschränken und die Nachbarschaft weitgehend unberührt bleibt.

Nach der Fertigstellung ist mit einer anlagebedingten Abfallerzeugung, jedoch nicht mit einer Mehrbelastung durch die Bebauungsplanänderung zu rechnen. Innerhalb des Grundstückes ist eine allgemeine Fläche mit der Zweckbestimmung Abfall (Recycling-Container) vorgesehen.

#### **10.1.4. Umweltverschmutzung und Belästigung**

Die Sanierung der Fläche und der damit verbundene Bodenaustausch führte zu einer allgemein verbesserten Situation. Durch eine Aufwertung von Freiflächen mit Pflanzgeboten und der Festsetzung der Grundflächenzahl (0,6) sowie durch Maßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann davon ausgegangen werden, dass der Flächenverlust durch die Errichtung der Baukörper durch die beschriebenen Maßnahmen kompensiert wird.

Während der Baumaßnahme und auch nach der Fertigstellung kann es zu einer Immissions- und Emissionsbelastung kommen. Eine erhöhte Belastung für die Schutzgüter wird im Rahmen der für diese Baumaßnahme üblichen Beeinträchtigungen liegen. Die Erschließung und Versorgung ist bereits realisiert und damit kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen sich auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche beschränken und die Nachbarschaft weitgehend unberührt bleibt.

#### **10.1.5. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Mit einem erhöhten Unfallrisiko ist durch diese Änderung nicht zu rechnen. Es werden keine Stoffe und Technologien während der Bauphase und auch nach Fertigstellung verwendet, die ein erhöhtes Gefahrenpotential aufweisen könnten.

Durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften können die Beeinträchtigungen für die Umwelt während der Realisierungsphase vermindert werden.

### **10.2. Standort des Vorhabens**

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

#### **10.2.1. bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)**

Ab Mitte der 30er Jahre wurde ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – als Heeresverpflegungs- und Materiallager systematisch ausgebaut und genutzt. 1945 übernahmen die Britischen Streitkräfte die Fläche. Es wurden Maschinen, Fahrzeuge und Gerätschaften auf zumeist unversiegelten Flächen sowie Versorgungsgüter, Lebensmittel, etc. in Gebäuden gelagert. Mitte der 80er Jahre wurde die militärische Nutzung des Geländes vollständig eingestellt und 1991 ein Großteil der noch verbliebenen Lagerhallen bzw. Gebäude mittels Panzerfahrzeugen eingeebnet.

Die Fläche wurde in den Jahren 2000/2001 nutzungsbezogen saniert und mit ausschließlich neuen Böden (feinsandige Schluffe) aufgefüllt.

### **10.2.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)**

#### Boden, Natur und Landschaft

Geologisch wird das Gebiet von quartärer Niederterrasse (Pleistozän) bestimmt und liegt am südlichen Rand des Münsterländer Kreidebeckens. Festgesteine des Untercampan stehen im tieferen Untergrund an. Diese setzen sich aus grauen Tonmergelsteinen bzw. Feinsandmergelsteinen zusammen. Grundwasserstauer ist der oberflächlich verwitterte Kreidemergel.

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet der Westfälischen Tieflandbucht an. Als potentiell natürliche Vegetation (pnV der Stadt Hamm, 1993) wird im abgegrenzten Gebiet der Buchen-Eichenwald mit Eichen-Hainbuchenwald-Durchdringung angesehen.

In der Bodenuntersuchung des Bestands, innerhalb des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot –, wurden großflächig keine Hinweise auf natürliche Vegetationsdecken festgestellt. Der vorhandene Zustand wurde als nachhaltig gestört angesehen. Vielfalt, Naturnähe und Eigenart können dem Gebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes nur in geringem Maße zugesprochen werden. Ein Erholungswert ist nicht gegeben. Daher kann ein nur geringer landschaftspflegerischer Wert zugesprochen werden

#### Wasser

Das Gelände steht im Einfluss der Lippe im Norden sowie Geithe und Ahse im Süden bzw. Südwesten (Niederterrassensedimente). Es entstand aus fein- bis mittelsandigen Flussablagerungen ein Gley-Podsol mit geringer Sorptionsfähigkeit und geringer Wasserkapazität sowie hoher Wasserdurchlässigkeit.

### **10.2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):**

- (a) ... im Bundesanzeiger bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1a Abs.2 Nr. 4 BauGB:

Die Untersuchungen des Bestands auf Biotoptypenebene, innerhalb des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot – zeigte keine Biotoptypen auf, die gem. § 62 Landschaftsgesetz zu den geschützten Biotopen zählen. In der Erläuterung zum Grünordnungsplan wurde auch darauf hingewiesen, dass das Gelände des ehemaligen Marker Depots als Flugbiotop bzw. Jagdbiotop einer oder mehrerer, nicht eindeutig determinierter Fledermausarten angesehen werden kann. Eine Bedeutung des Geländes als Quartier für Fledermäuse konnte jedoch nicht ausgesprochen werden. Weiterhin wurden keine besonders geschützten Arten festgestellt.

Zusammenfassend wurde gesagt, dass auf Grundlage der Untersuchungen keine generellen a priori geschützten Biotoptypen vorliegen. Die vorhandenen Biotoptypen zeigten ausnahmslos anthropogene Beeinflussungen. Auch die Bodenuntersuchungen belegten, dass im Boden weitreichend Verunreinigungen vorhanden sind. Durch die Sanierung und der damit verbundene Bodenaustausch wurde eine allgemein verbesserte Situation erreicht.

- (b) ... Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes:

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes sind nicht in unmittelbarer Nachbarschaft und können daher durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Es entstehen keine Eingriffe, Schutzmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

- (c) ... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Diese Gebiete sind nicht vorhanden, festgelegte Umweltqualitätsnormen werden nicht überschritten.

- (d) ... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:

Die Siedlungsstruktur wird durch die Maßnahmen nicht gravierend beeinträchtigt. Im Gegenteil ist es städtebaulich sinnvoll an dieser Nahtstelle zum alten Dorfkern des Ortsteiles Mark eine Einzelhandelsnutzung als Versorgungsmöglichkeit des unmittelbaren Wohnbereiches und angrenzender Siedlungsflächen anzusiedeln.

- (e) ... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – sind keine Hinweise auf Denkmäler in Karten oder Listen verzeichnet.

### 10.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

#### 10.3.1. dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Die Auflistung soll die zu erwartenden Auswirkungen für die Schutzgüter, die durch die Durchführung des Bauvorhabens entstehen, wiedergeben:

Mensch:	Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe;
Böden:	Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen, durch Versiegelung, Zerstörung gewachsener Bodenhorizonte, Verdichtung; Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich der Bebauung und Versiegelung; Veränderung der Bodenchemie, des Bodenwassers
Grundwasser:	Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen;
Klima / Luft:	Veränderung der Strömungsverhältnisse, des Wasserhaushalts Veränderung des Mikroklimas, der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse, der Evaporation; Veränderung lokaler Luftzirkulation, Ausweitung der städtischen Wärmeinsel Anreicherung von Luftschadstoffen und Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen (befristet), Verkehr, Hausbrand)
Biotope / Vegetation:	Zerstörung, Zerschneidung, Isolation
Biozönose:	Verdichtung, Störungen
Landschaftsbild:	Nutzungswandel; Beeinträchtigung der Sichtbeziehung

Wechselwirkungen: Verschiebung von Artengemeinschaften  
Veränderungen des Wasserhaushaltes

### **10.3.2. dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften i.d.R. auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche beschränkt bleiben.

### **10.3.3. der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen**

Für die Potentiale Boden, Wasser, Klima / Luft besteht eine zu erwartende Beeinträchtigung durch die Planung.

Das Gefährdungspotential Wasser wurde durch die Sanierung der belasteten Fläche sowie entsprechende Maßnahmen zum Grundwasserschutz, Grundwasserneubildung bzw. Regenrückhaltung schon zum jetzigen Zeitpunkt vermindert.

Das Bodenpotential und Biotoppotential kann in bezug auf den Flächenverlust durch den Baukörper und die Versiegelung durch eine Aufwertung von Freiflächen (Flächen mit Pflanzgebot) sowie durch Maßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert werden.

Das Landschaftsbild wird durch den Nutzungswandel verändert. Gegenüber stehen die ursprünglich bis dahin militärisch genutzten Flächen und Gebäude, die seit Mitte der 80er Jahre, mit der Aufgabe des Marker Depots als Heeresverpflegungs- und Materiallager, in einem desolaten und verwahrlosten Zustand waren. Die jetzige Planung sieht eine Ansiedlung strukturreicher Landschaftselemente und eine dem Landschaftsbild positiv zukommende städtebauliche Planung vor. Die Gegensätze zwischen Vegetation und Baukörpern werden mit der geplanten Realisierung so gering wie möglich gehalten.

### **10.3.4. der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, deren Dauer, Häufigkeit und Reversibilität**

Auswirkungen für die genannten Schutzgüter sind durch diese Planung zu erwarten, sie dürften sich aber auf eine, für solche Strukturen typische Größenordnung, beschränken und können damit vernachlässigt werden. Die zusätzliche Emissionsbelastung durch Verkehr und Gebäudebrand und der durch zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm im Bereich der Stellplatzanlage und Erschließungsstraßen dürfte im Bereich der üblichen Belastung für diese Größenordnung liegen.

Es ist im weiteren mit einer Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase zu rechnen. Diese lässt sich durch Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern, jedoch sind sie so hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen.

Bei den verkehrlichen Auswirkungen handelt es sich überwiegend um gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr. Für die verkehrliche Belastung der Neubebauung und auch für die angrenzenden Gebiete ist dies daher praktisch vernachlässigbar.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter der Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen ableitbar sind.

## **10.4. Zusammenfassung**

Insgesamt gesehen kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im weiteren ist festzuhalten, dass mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot – für den Eingangsbereich Karl-Mecklenbrauck-Weg / Marker Dorfstraße ein Nahversorgungszentrum geplant war. Für die im WA-Gebiet geltenden Bestimmungen zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche eines Nahversorgungsmarktes konnte jedoch kein Betreiber gewonnen werden. Mit der Festsetzung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ und mit der Erhöhung der Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> soll nun das geplante Nahversorgungszentrum entstehen.

Die gesamten Aspekte sind zudem im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – im Rahmen der Standortfrage indirekt beleuchtet und durch Ausweisung des Plangebietes als geeigneter Standort mit hoher städtebaulicher Bedeutung und insgesamt geringen ökologischen Konflikten unterstrichen worden.

Es liegen eine Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen auf Grundlage der Wirkungsanalyse des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot – vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

Fazit: Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen weiteren Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird zusätzlich nicht erforderlich.

### 11. Eingriffsregelung

Die Änderung stellt keinen zusätzlichen Eingriff im ökologischen Sinne dar. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 12. Bodenordnung

Der gesamte Änderungsbereich ist im Eigentum eines Eigentümers. Besondere Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind insofern nicht erforderlich.

### 13. Flächenbilanz<sup>1</sup>

Vorgesehene Aufteilung der Verkaufsflächen:

	<b>Verkaufsfläche</b>
WB 00-13 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, einschließlich Milchprodukte	
WB 960 Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung	ca. 620 m <sup>2</sup>
WB 15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	
WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	max. 60 m <sup>2</sup>
<b>Lebensmitteldiscountmarkt</b>	<b>ca. 680 m<sup>2</sup></b>
Ergänzendes Nahversorgungsangebot (z.B. Backshop, Getränkemarkt, kleinere Geschäfte)	ca. 320 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Verkaufsfläche</b>	<b>max. 1.000 m<sup>2</sup></b>

### Grundfläche

<sup>1</sup> Die Abgrenzung der aufgeführten Sortimente innerhalb des Sondergebietes erfolgt gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – (MBI. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

bebaubare Grundfläche	max. 1.620 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche	max. 3.150 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Pflanzstreifen)	ca. 130 m <sup>2</sup>
sonstige nichtbebaute Grundstücksfläche	ca. 3.060 m <sup>2</sup>
<b>Größe des Änderungsbereiches</b>	<hr/> <b>ca. 7.960 m<sup>2</sup></b>

#### **14. Kostenschätzung**

Kosten entstehen der Stadt durch diese Änderung nicht.

Hamm, 01.09.2003

Gez. Möller  
Stadtbaurat

gez. Haggenev  
Ltd. Städt. Baudirektor